אוגוסט 2017

נכסים ובניין
מקבוצת IDB

מידע צופה פני עתיד

מצגת זו נועדה למסירת מידע בלבד והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. המצגת הינה תמציתית ואינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחיה של החברה לציבור לרבות דו"חותיה התקופתיים, הרבעוניים, תשקיף המדף של החברה ופרסומים אחרים ככל שפורסמו ע"י החברה.

המצגת כוללת מידע ונתונים המבוססים בחלקם על אומדנים והערכות של החברה ולפיכך יש להתייחס אליהם בזהירות. במצגת כלולים תכניות ו/או הערכות של החברה ביחס לנכסיה, לרבות מימוש הפוטנציאל הגלום בהם, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, המהווים מידע צופה פני עתיד ואשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד זה מבוסס בין היתר על ציפיות והערכות של החברה לגבי מצבה הנוכחי, תחומי פעילותה וסביבתה העסקית כפי שהינם במועד הכנת מצגת זו, ניתוח מידע כללי שברשות החברה במועד הכנת מצגת זו והתפתחויות עתידיות אשר אין כל ודאות בדבר נכונותם, שלמותם ו/או התממשותם. התממשותו של מידע צופה פני עתיד כאמור יכול שתושפע מגורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה, לרבות התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית של החברה, בגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, שינויים במצב הכלכלי ו/או בשווקי הנדל"ן בהם פועלת החברה, תנודות בביקושים ובהיצעים של נכסים מניבים וגורמים נוספים אחרים.

לחברה אין כל וודאות כי ציפיותיה, הערכותיה ותכניותיה יתממשו ולפיכך תוצאות פעילותה עשויות להיות שונות מהותית מהתוצאות המוערכות או משתמעות ממצגת זו.

נכסים ובניין

הקמה	1961
בעלות	חברה ציבורית בשליטת דסק"ש (64.44%)
פעילות ליבה	נדל"ן מניב – ניהול, פיתוח, השכרה, רכישה וייזום
פעילות בישראל	נדל"ן מניב, מגורים ופעילות חקלאית
פעילות בינלאומית	ארה"ב

נכסים ובניין תחומי פעילות

נכסים מניבים בישראל

- פארקי הייטק, משרדים ומסחר 1,160,000 מ"ר
- פרויקטים בשיווק ובנייה 112,000 מ"ר
- עתודות קרקע כ-655,000 מ"ר זכויות בנייה

פעילות בינלאומית

<u>נכסים מניבים</u>

- מגדל HSBC 80,000 מ"ר
- Tivoli 62,000 מ"ר (חלק החברה 50%)

<u>עתודות קרקע (עם שותפים)</u>

עתודות למגורים - 600 יח"ד

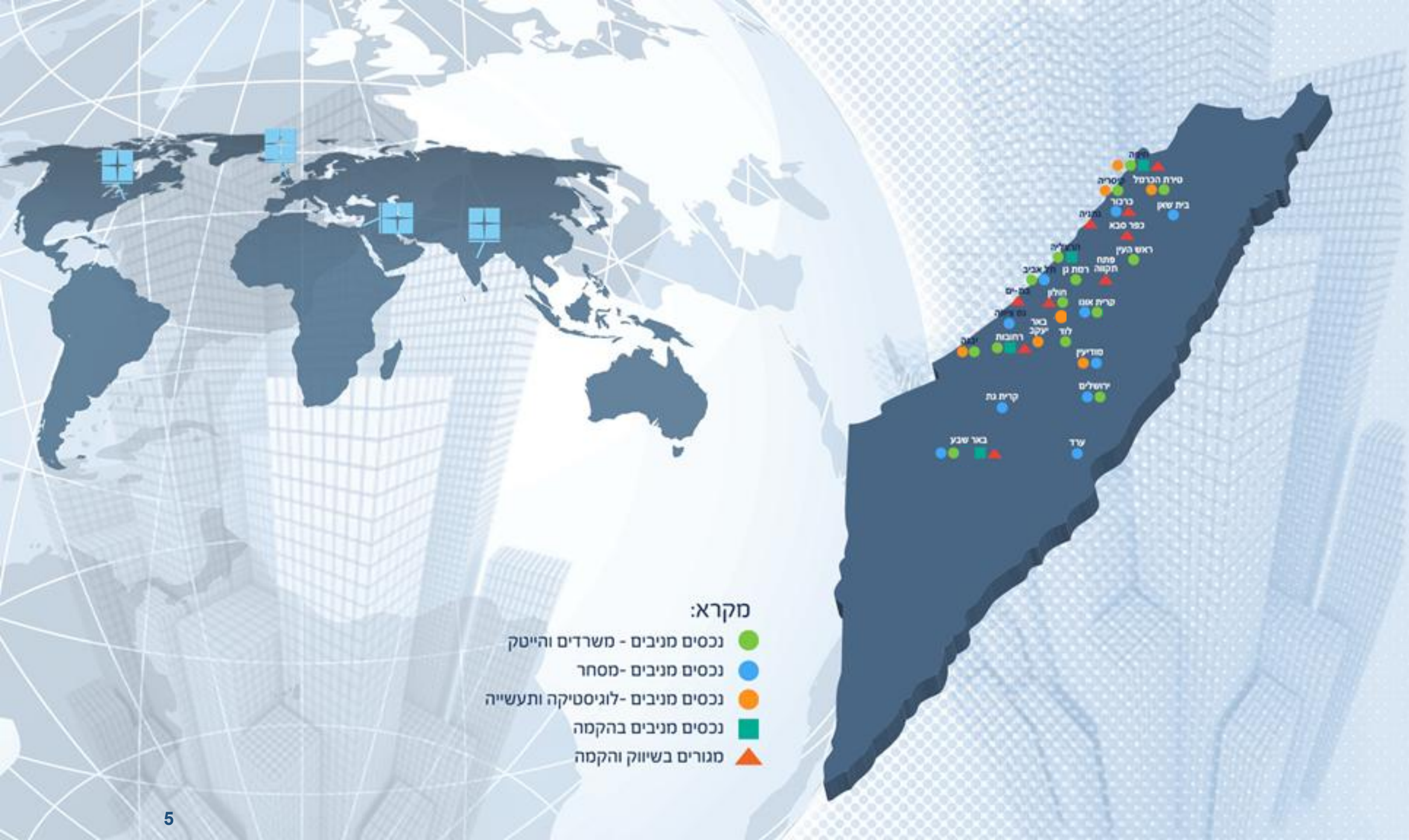
מסחר ומשרדים - 18,000 מ"ר

בנייה למגורים בישראל

- בשיווק ובבנייה כ-1,120 יח"ד
- מתוכן נמכרו כ-770 יח"ד
- ייזום פרויקטים נוספים

חקלאות

למהדרין כ-13,600 דונם קרקעות חכורות. בנוסף מעבדת עבור אחרים כ-34,400 יצואנית מס' 1 של פרי הדר


מקרא:
נכסים מניבים - משרדים והייטק
נכסים מניבים -מסחר
נכסים מניבים -לוגיסטיקה ותעשייה
נכסים מניבים בהקמה
מגורים בשיווק והקמה
חיפה
טירת הכרמל
נוסריה
בית שאן
נתניה
כפר סבא
ראש העין
פתח תקוה
רמת גן
תל אביב
חולון
קרית אונו
באר יעקב
לוד
רחובות
יבנה
מודיעין
ירושלים
קרית גת
באר שבע
ערד

נתונים פיננסיים

במיליארדי ש״ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2017

	H1 2017	H1 2016	2016
סך נכסים	15.9	15.0	15.7
נדל״ן להשקעה	11.3	10.7	11.1
סך ההון העצמי	3.5	3.0	3.5
הון עצמי לבעלים	1.7	1.7	1.9
אמצעים נזילים	2.5	1.7	2.1

פרמטרים תפעוליים

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2017

2016	Q2 2016	Q2 2017	H1 2016	H1 2017	
862	211	219	421	433	הכנסות משכ"ד
650	163	175	319	341	NOI
630	165	171	322	332	Same Property NOI
337	59	124	83	224	הכנסות ממגורים
582	150	164	288	321	EBITDA
642	133	130	281	266	תזרים מזומנים שוטף
263	42	(18)	156	30	רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלים

ישראל נכסים מניבים

נכסים מניבים בישראל

נכסים מניבים	1,160,000 מ״ר
תפוסה	97%
עתודות קרקע	655,000 מ״ר (זכויות בנייה)
צמיחה עתידית	בשיווק ובבנייה כ-112,000 מ״ר בישראל

תוספת הכנסות בגין הפרויקטים שאוכלסו ועדיין לא קיבלו ביטוי בדוחות ובגין הפרויקטים בבנייה לאחר אכלוסם כ-97 מ׳ ש״ח לשנה

בילוי

תעסוקה

מגורים

ייזום בבאר שבע

3 פרויקטים בכל תחומי הפעילות של החברה :

- פארק היי-טק ומשרדים – נכס מניב ובבנייה
- מתחם בילוי, סרטים וקניות – נכס מניב
- מגורים – בשיווק ובבנייה

פארק הייטק גב ים נגב ב"ש

יכולת ייזום והשבחה

פארק היי-טק גב ים נגב בב״ש (73.25%)

- בשותפות עם העירייה והאוניברסיטה
- עם השלמתו יכלול הפארק 196,000 מ״ר
- אוכלסו 2 בניינים : כ- 33,000 מ״ר (כולל חניון)
- בניין ראשון - הושכרו 99%
- בניין שני - הושכרו 91%
- בניין שלישי - 15,000 מ״ר, בשיווק ובבנייה
- שוכרים עיקריים - EMC, אוני׳ בן גוריון, PayPal, WeWork, מלנוקס, NESS, RAD אלביט מערכות, WIX ועוד

יכולת ייזום והשבחה

קניון קריית אונו (50%)

- שטח הקניון והמשרדים - 41,900 מ"ר
- הסתיימה בנייתו של מגדל משרדים שני מעל הקניון בשטח של כ-7,400 מ"ר משרדים וכ-1,500 מ"ר מסחר
- הוחל באכלוס בינואר 2017
- תפוסה - 75% משטח המשרדים

יכולת ייזום והשבחה

פארק מתם (50.1%)

- שטח בנוי - 234,000 מ״ר
- בשותפות עם עיריית חיפה
- מתם-ים - בבנייה

שטח עילי - 12,000 מ״ר

הושכר במלואו ל-Amazon

יכולת ייזום והשבחה

תוצרת הארץ - ת״א (50%)

- בשיווק ובבנייה
- שטח עילי - 53,000 מ״ר

שטחי חנייה - 32,000 מ״ר

הלקוחות שלנו הם נכס איכותי

1,200 לקוחות

ישראל
מגורים

ישראל מגורים

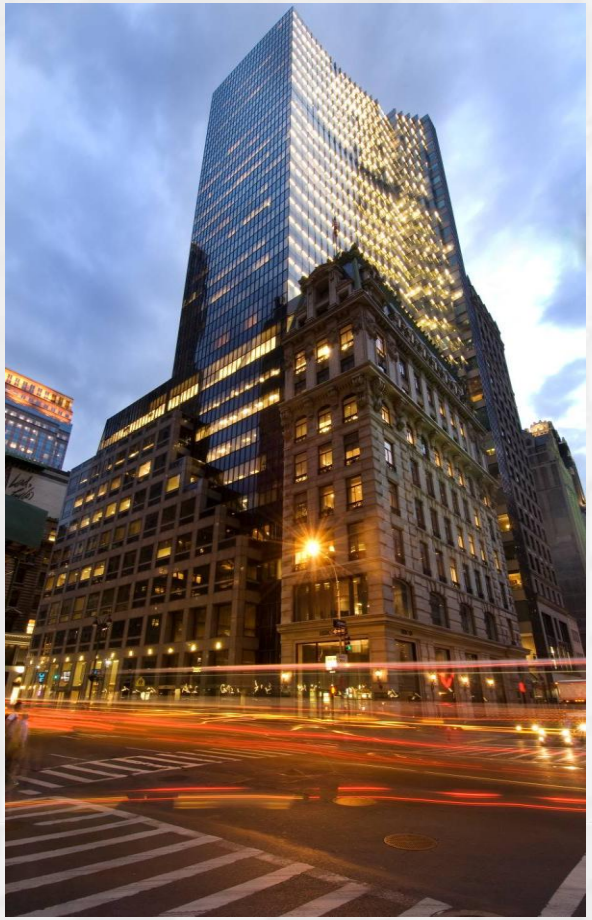
- ליום 30.06.2017 נמכרו כ-770 יח"ד מתוך כ-1,120 יח"ד שבבנייה ובשיווק
- במחצית הראשונה של 2017 נמכרו כ-160 יח"ד לעומת כ-280 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד

ייזום מגורים בב"ש

- בפברואר 2016 הוחל בשיווק הפרויקט
- שלבים א' ו-ב' הכוללים 120 יח"ד - בבנייה. נמכרו במלואם
- לאחרונה הוחל בשיווק שלב ג' הכולל 72 יח"ד, מתוכם נמכרו 16 יח"ד

פעילות בינלאומית

מגדל HSBC



- מגדל HSBC בשדרה החמישית במנהטן בשטח של כ-865,000 sf
- תפוסה - 100%
- במגדל שוכרים איכותיים בחוזים לטווח ארוך, כגון: HSBC, Baker McKenzie, Man Group, Staples ועוד
- באפריל 2017 הוארכה תקופת השכירות של בנק HSBC בחמש שנים נוספות עד 2025 תוך עלייה של 30% בשכ"ד
- הכנסות שכ"ד לשנה - 58 מ' $. לאחר ההארכה - 72 מ' $
- NOI לשנה - 37 מ' $. לאחר ההארכה - 48 מ' $
- בוצעה הערכת שווי ליום 30.6.2017 אשר קבעה שווי של 900 מ' $, שערוך בסך 31 מ' $

Tivoli

פרויקט בבעלות IDBG (50% נכסים ובניין, 50% אידיבי פיתוח)

- Triad A+B - מסחר ומשרדים 670,000 sf
- Triad A - 366,000 sf, תפוסה כ-87%
- Triad B - מסחר 155,000 sf, הושכרו 97,000 sf מתוכם 77,000 sf ל-RH, שוכר עוגן ומותג מוביל בארה"ב בתחום העיצוב לבית
  - משרדים 149,000 sf, הושכרו 55,000 sf
- השוכרים:
  - מסחר: מסעדות, חנויות אופנה ועוד
  - משרדים: מוסדות פיננסים, עורכי דין ומרפאות

Tivoli

הערכת שווי

- בוצעה הערכת שווי ליום 30.6.2017 אשר קבעה לנכסי IDBG שווי של 282 מ' $
- הפחתה של 41 מ' $ (חלק החברה)
- ירידת השווי נגרמה לאור דחיית בניית Triad C עד למציאת שוכר וירידה בצפי הכנסות שכ"ד

מימושים

הודו

- הסכם למכירה בשלבים של הפרויקט בצ'נאי
- תמורה - 45.5 מ' דולר
- שלב א' בסכום של כ-7 מ' דולר הושלם
- בנוסף הוקדם מחצית תשלום בגין פרויקט היידראבד בסך כ-7 מ' דולר
- חלק החברה - 45%

רומניה

- הסכם מכר (ב-2 שלבים) נחתם באוגוסט 2017
- תמורה - 18 מ' יורו
- שלב א' בסכום של 10 מ' יורו הושלם
- חלק החברה - 25%

מימושים

אנגליה

- ניתן פס"ד באפריל 2017
- תמורה - 48 מ' לישי"ט
- חלק החברה - 50%

כרכור

- הסכם מכר נחתם באוגוסט 2017
- תמורה - 51 מ' ש"ח
- חלק החברה - 100%

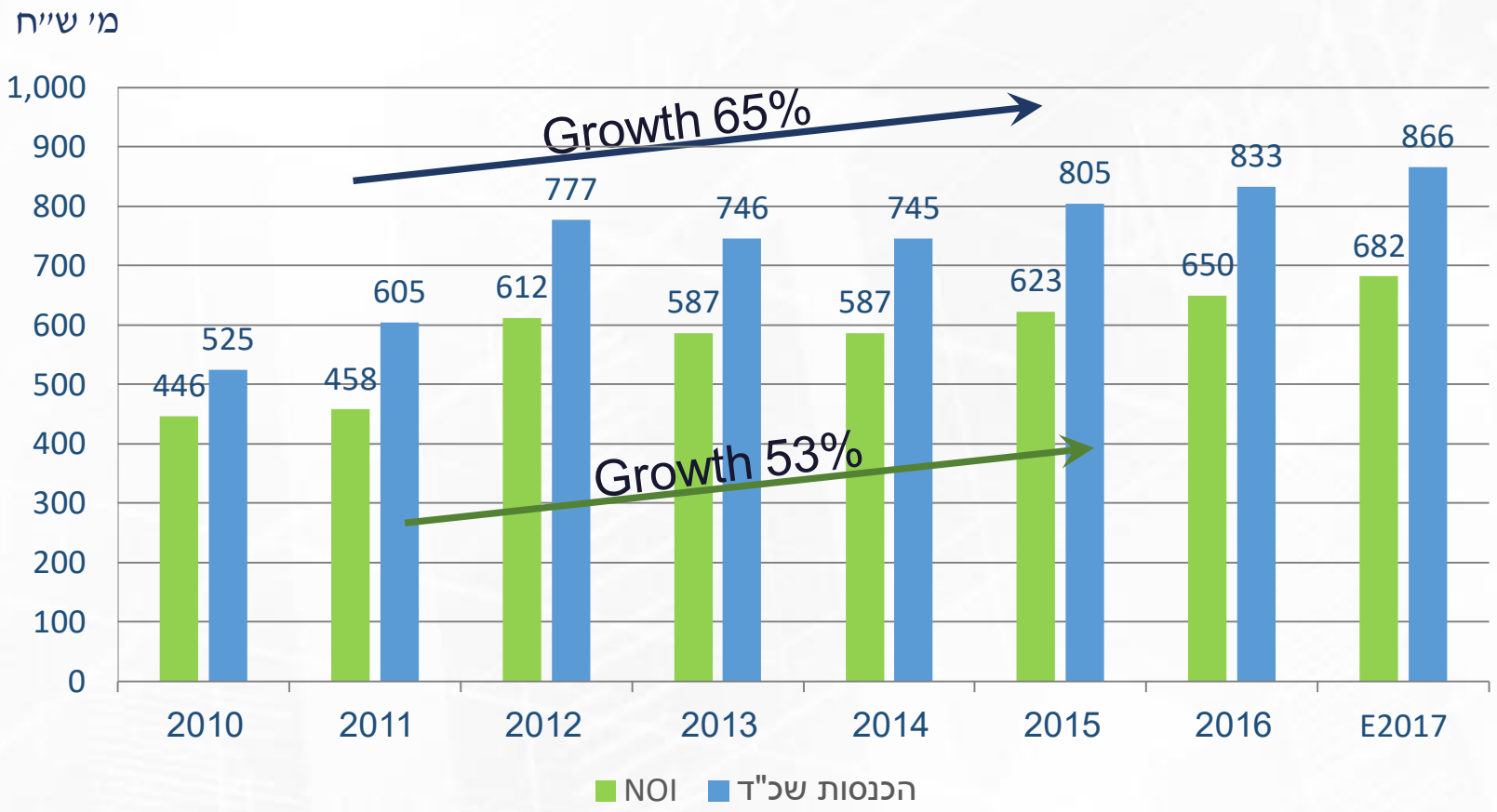
מימושים

ישפרו

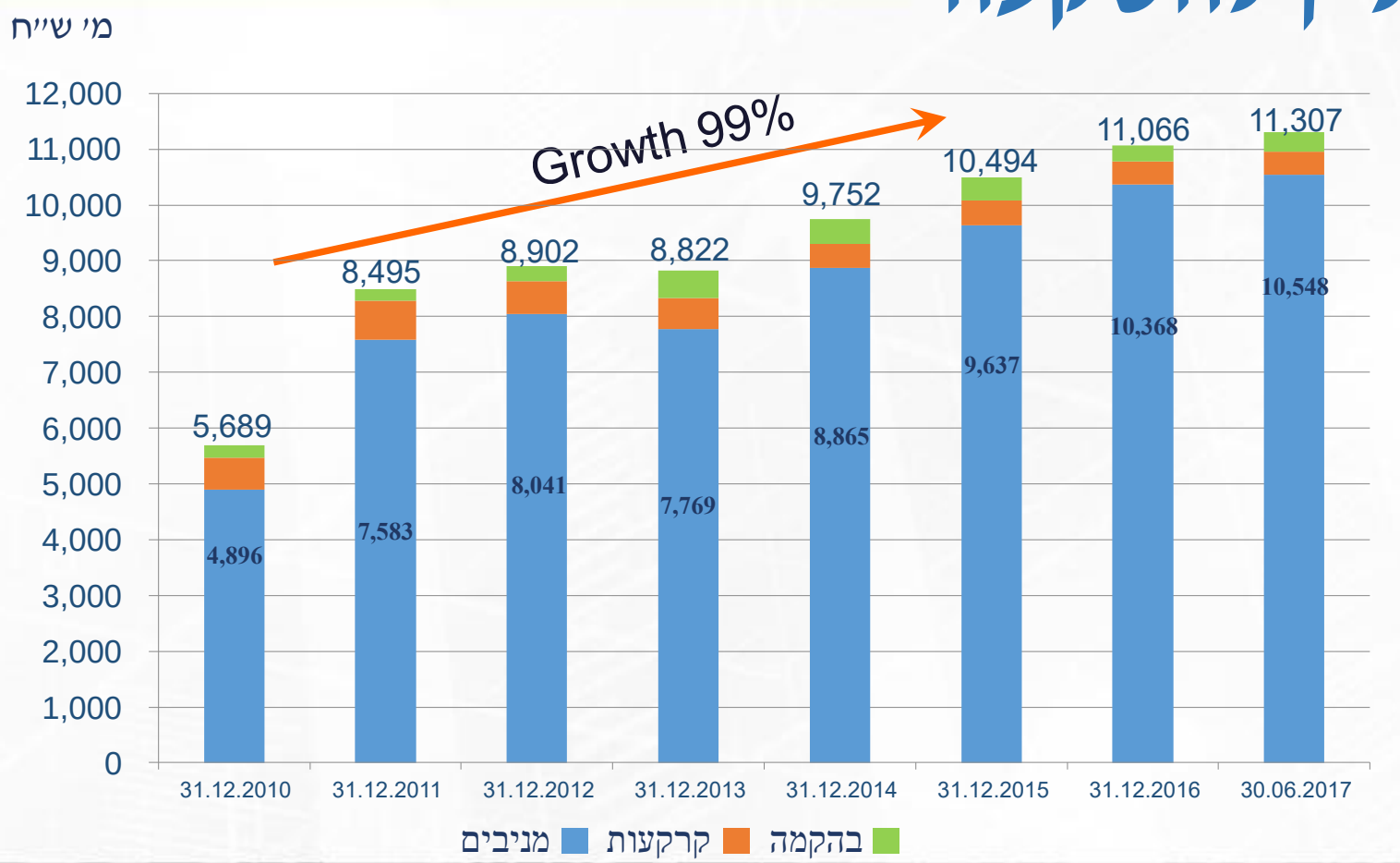
נכסים ובניין החלה בהליך של בחינת מימוש אחזקותיה בחברה הבת ישפרו. לשם כך התקשרה נכסים ובניין עם לאומי פרטנרס, אשר תלווה את החברה בתהליך

איתנות פיננסית לאורך זמן

הכנסות שכר דירה ו-NOI



נדל"ן להשקעה


מ' ש"ח
12,000
11,000
10,000
9,000
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
Growth 99%
5,689
8,495
8,902
8,822
9,752
10,494
11,066
11,307
4,896
7,583
8,041
7,769
8,865
9,637
10,368
10,548
31.12.2010
31.12.2011
31.12.2012
31.12.2013
31.12.2014
31.12.2015
31.12.2016
30.06.2017
מניבים
קרקעות
בהקמה

אובליגו ואמצעים נזילים

במיליוני ש״ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2017

	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב *
אג״ח ומוסדות	8,188	5,033
בנקים	2,146	266
סה״כ חוב פיננסי	10,334	5,299
אמצעים נזילים	2,485	1,437
חוב פיננסי נטו	7,849	3,862

* כולל חברות בבעלות מלאה בישראל (100%)

פירעון התחייבויות פיננסיות – בנקים ואג"ח

במיליוני ש"ח. דוחות כספיים ליום 30.06.2017

תקופה	קרן מאוחד	קרן סולו מורחב
שנה 1	1,349	*856
שנה 2	575	448
שנה 3	439	351
שנה 4	1,103	634
שנה 5	1,040	487
שנה 6 ואילך	5,828	2,523
סה"כ חוב פיננסי	10,334	5,299

* כולל ליווי בנייה למגורים בסך כ-77 מ' ש"ח שייפרע מהמכירות

נכסים ובניין

מקבוצת IDB